

ANNEXE

=====

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Usant de la faculté prévue par l'article 577/bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi comme suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs. Elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Il pourra toutefois être dérogé à la règle de l'unanimité dans tous les cas prévus par l'acte de base.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposée par les cédants de droits de propriété ou de jouissance à leurs concessionnaires d'une partie de l'immeuble.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment un règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I: Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chacun des copropriétaires aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées en principe

Modification art. 58.

"appartement" ou tout autre dénomination comme prévu à l'acte de base.

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

La quotité des parties communes attribuée à chaque partie privative en forme l'accessoire. Son importance est fixée dans le présent acte de base.

TABLEAU DES PARTIES COMMUNES

Le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives s'établit comme suit:

<u>L'appartement REZ:</u>	:
cent nonante-cinq/millièmes	:195/1000
<u>L'appartement ENTRESOL:</u>	:
quatre-vingt-un/millièmes	: 81/1000
<u>L'appartement numéro 1:</u>	:
cent quatre-vingt-un/millièmes	:181/1000
<u>L'appartement numéro 2:</u>	:
cent quatre-vingt-un/millièmes	:181/1000
<u>L'appartement numéro 3:</u>	:
cent quatre-vingt-un/millièmes	:181/1000
<u>L'appartement numéro 4:</u>	:
cent quatre-vingt-un/millièmes	:181/1000
<u>ENSEMBLE:</u>	
Mille millièmes	1000/1000

ARTICLE SIX - VARIATION DES QUOTITES.

Il est formel que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et notamment par suite de transformations et modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, les quotités telles qu'elles sont établies ci-dessus ne peuvent être modifiées que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires.

Cependant, si deux appartements étaient réunis en un seul appartement les quotités afférentes à chacune des parties réunies seront additionnées.

ARTICLE SEPT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes au présent immeuble comportent outre le terrain, entre autres les fondations, la structure de l'immeuble, recouvrement de toiture avec tabatières, corniches, façades à l'exception des châssis de fenêtres donnant sur des locaux privatifs.

Les conduites de cheminées, gaines techniques, le réseau d'égouts et les canalisations de toutes natures, eau, gaz,

électricité, sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et locaux servant à l'usage exclusif de ces appartements et locaux.

Les portes d'entrée de rue, les entrées, le hall d'entrée, les paliers, les cages d'escaliers, les escaliers, les ascenseurs, les monte-charges et les gaines de monte-charge.

au sous-sol: le dégagement avec l'emplacement des compteurs, le monte-charge et la cave numéro UN avec le passage des câbles et tuyaux d'alimentation des compteurs.

au rez de chaussée: le réduit de rangement

au cinquième étage: l'espace grenier situé à la partie arrière

Les locaux à compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, les gouttières descentes des eaux de pluie et de façon générale toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif d'un des copropriétaires ou qui le seront d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

ARTICLE HUIT - HYPOTHEQUE.

Les parties communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement ou élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

ARTICLE NEUF - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou élément privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, parquet ou revêtement sur lequel on marche, avec soutènement immédiat en connection avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs châssis, volets ou persiennes et garde-corps, les porte-palières, toutes les canalisations adductrices ou évacuatrices intérieures des appartements et locaux privés à leur usage exclusif, les installations sanitaires régulières (lavabo, évier, water-closet, salle de bains, etc ...), le hourdis plafond attaché au hourdis supérieur, le plafonnage et la décoration intérieure, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ou éléments privés et qui est à l'usage exclusif des propriétaires ou

occupants en outre ce qui se trouve à l'extérieur des appartements mais sert exclusivement à leur usage (exemple: conduites particulières des eaux, gaz, de l'électricité, du téléphone, etc ...).

ARTICLE DIX - JOUISSANCE.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir, d'user et de disposer de son appartement local privatif dans les limites fixées par le présent contrat et à la condition de ne pas nuire au droit des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semble la disposition intérieure des locaux et leurs dépendances privatives, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires, même à l'intérieur de leurs locaux privés, de faire aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

ARTICLE ONZE - MODIFICATION AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à l'unanimité et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE DOUZE - MODIFICATION AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix .

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des appartements et des portes ou volets des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et de volet de l'extérieur même en ce qui concerne la peinture, sauf les réserves prévues à l'acte de base.

ARTICLE TREIZE - VOLETS, PERSIENNES, RADIO, T.V..

Les copropriétaires pourront établir des volets ou persiennes; ils devront toutefois être agréés par l'assemblée des copropriétaires de l'ensemble.

Les propriétaires pourront avoir des postes de téléphone, de télévision et de radio-diffusion; l'assemblée en règlera l'usage à simple majorité des voix par un

simple règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires intéressés. Les fils d'amenée ne pourront être fixés sur la façade.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE QUATORZE - ADMINISTRATION.

L'immeuble est administré par :

1° L'assemblée générale des copropriétaires.

2° Le gérant.

gérance.

Le gérant sera nommé par l'assemblée générale.

Ses attributions sont fixées plus loin.

1° L'assemblée générale.

ARTICLE QUINZE - L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble.

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui convoque.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un cinquième des quotités dans les parties communes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée est convoquée valablement par un des copropriétaires.

ARTICLE DIX-HUIT - MODE DE CONVOCATION.

Les convocations sont faites huit jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée.

La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Aucune assemblée ne sera convoquée pendant les mois de juillet et août.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE DIX-NEUF - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions reprises sous un point de l'ordre du jour intitulé "divers" mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire à moins que tous les copropriétaires soient présents.

ARTICLE VINGT - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire.

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-ET-UN - DELIBERATION.

Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées, sauf le cas où une majorité plus forte (unanimité) est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur ou les cas où la loi exige impérativement l'unanimité.

Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitant une unanimité des voix de l'immeuble, sauf convocation d'une nouvelle assemblée, comme prévue à l'article 23 ci-après et sauf si la loi exige l'unanimité.

ARTICLE VINGT-DEUX - VOIX.

Les propriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-TROIS - MAJORITES.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives trois-quarts au moins des copropriétaires possédant ensemble plus de trois/quarts des quotités en copropriété.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les cinq jours et au plus tard dans les dix jours avec le même ordre du jour et délibèrera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentés sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à l'unanimité des voix.

2° Le gérant.

ARTICLE VINGT-QUATRE - NOMINATION DU GERANT.

Le gérant sera nommé par l'assemblée générale.

S'il ne devait pas y avoir de copropriétaire correspondant à ce critère ou s'il devait renoncer à ce mandat, l'assemblée générale pourra déroger à ce principe à la majorité simple des voix. Le gérant est rééligible.

ARTICLE VINGT-CINQ - ATTRIBUTIONS GERANT.

Le gérant convoque les assemblées générales de l'immeuble. Il veille à l'exécution des décisions de l'assemblée. Il veille à l'observation du statut immobilier et dénonce à l'assemblée générale toutes les infractions. Il instruit les contestations et en rend compte. Il a la surveillance générale de l'immeuble. Il prend toutes les mesures pour la conservation de l'immeuble en bon état d'entretien, fait exécuter les réparations urgentes et de menu entretien, et propose les travaux nécessaires mais non urgents.

Il a la garde des archives, tient les procès-verbaux des assemblées générales, ainsi qu'éventuellement les doubles des baux pour les appartements loués. Il conserve les polices d'assurances collectives. Il présente annuellement à l'assemblée générale le compte de sa gestion et le compte des frais d'entretien et des réparations urgentes qu'il a fait exécuter. Il établit le budget pour l'année à venir et le soumet à l'assemblée.

Il encaisse :

- les provisions à verser périodiquement par chaque copropriétaire;

- toutes les sommes déterminées par l'assemblée générale pour les travaux dont elle aurait décidé l'exécution;

- les sommes pouvant provenir des choses communes et en général, toutes les sommes revenant au fonds commun, y compris les indemnités allouées en cas de sinistre.

Il paie :

- les provisions pour la consommation de l'électricité des parties communes et tout ce qui est nécessaire à l'entretien de l'immeuble.

- toutes les primes d'assurances ainsi qu'il est dit au chapitre "assurances" et encaisse la part de chaque copropriétaire dans ces primes;

- toutes les taxes communales, d'Etat ou de Province se rapportant aux choses communes, à moins que ces organismes ne réclament ces taxes directement à chaque copropriétaire;

- et en général, il paie toutes les sommes incombant aux choses communes.

Il engage, si l'assemblée générale le décide, un préposé pour l'entretien des parties communes ou un concierge dont la rémunération et le logement seront à charge de la copropriété.

Il veille à limiter au maximum les dépenses afférentes aux charges communes, mais peut engager toutes les dépenses courantes pour maintenir les parties communes en parfait état de propreté et d'entretien.

Il est responsable de l'interruption dans les assurances due au retard de paiement des primes à moins qu'il puisse être prouvé que ce retard est causé par le retard de paiement, dans le chef des propriétaires, de leur part dans ces primes.

Les dépenses courantes peuvent être faites par le gérant sans mandat, mais les dépenses extraordinaires ne peuvent être faites par lui que lorsqu'il aura été mandaté à cet effet par l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-SIX - COMPTES DU GERANT.

a) Comptes du gérant :

Le gérant présente annuellement ses comptes à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente les comptes annuels à chacun des copropriétaires aux dates fixées par l'assemblée générale.

b) Provisions :

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant des provisions et les modalités de paiement de celles-ci sont fixés par l'assemblée générale.

L'Assemblée peut décider également de la constitution d'un fond de roulement pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété.

Elle peut également prévoir de constituer un fond de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages des communs.

c) Non paiement par un copropriétaire :

Si un copropriétaire est en défaut de régler au gérant la quote part des frais communs, les provisions ou toute autre somme due conformément aux décisions de l'Assemblée générale, le gérant peut :

- appliquer au défaillant, sur les sommes dues un intérêt de retard de dix pourcent l'an à dater de l'envoi du relevé non payé, ceci de plein droit et sans mise en demeure.

- réclamer au propriétaire défaillant une somme égale à dix pourcent du principal de sa dette avec un minimum de trois

mille francs pour frais de recouvrement, sans préjudice de toutes autres condamnations aux dommages et intérêts prononcés contre lui.

- assigner le défaillant pour compte de la copropriété. Pour cela, le gérant aura un mandat irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

- toucher directement du locataire du défaillant si celui-ci donne en location les parties privatives lui appartenant, toutes recettes locatives à concurrence des sommes dues à la copropriété. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

De plus, le copropriétaire ayant été reconnu défaillant par un jugement sera privé de son droit de vote aux Assemblées générales pendant un an minimum à dater de ce jugement ou plus jusqu'au paiement total de sa créance vis à vis de la copropriété.

d) Location :

La mise en location d'un bien privatif par un copropriétaire ne modifie en aucune façon le principe que seuls les copropriétaires sont tenus dans les liens de droit avec la gérance et que eux seuls notamment sont obligés au paiement de leur quote-part dans les dépenses communes.

e) contestations : Au cas où un des copropriétaires estime que le compte lui présenté est erroné, il ne peut arguer de ce fait pour en retarder le paiement et pour faire subir un retard quelconque dans le paiement des charges communes. Le différend est réglé par le gérant s'il s'agit d'une erreur manifeste et par l'assemblée générale, s'il s'agit d'une contestation de principe.

Le cas échéant, une assemblée extraordinaire sera provoquée par le gérant sinon par le plaignant lorsqu'il s'agit d'un différend de principe sérieux justifiant une décision rapide. Le copropriétaire reste seul responsable à l'égard de ses copropriétaires et du gérant, du paiement de toutes les charges communes.

Le gérant a aussi la mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à

l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Le gérant devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires.

ARTICLE VINGT-SEPT - PROCES-VERBAUX.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président et les assesseurs.

Tout copropriétaire peut demander de consulter les registres des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que d'autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.

Répartition des charges et des recettes communes.

ARTICLE VINGT-HUIT - CONTRIBUTION.

Les copropriétaires contribueront pour leur part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes dans la proportion du nombre des quotités dans les parties communes qu'ils possèdent.

VENTES:

En cas de vente d'un local privatif, volontaire ou forcée, amiable ou judiciaire, l'ancien propriétaire restera tenu envers la copropriété du paiement de sa quote part des dépenses communes jusqu'à la notification de la cession à la gérance.

Notification devant être faite par lettre recommandée à la poste et comprenant les indications suivantes :

- a) Date de l'acte et nom du notaire qui l'aura reçu,
- b) identité complète de l'acquéreur,
- c) date de prise en charge par l'acquéreur des dépenses communes.

Le gérant ne sera tenu de libérer les provisions payées par le vendeur qu'après apurement complet de ses comptes avec la copropriété et constitution des sommes ainsi libérées par le nouvel acquéreur.

ARTICLE VINGT-NEUF - REPARTITION.

Les charges réclamées au copropriétaire formeront un tout indissociable, réparti au prorata des quotités qu'ils possèdent dans l'immeuble.

ARTICLE TRENTE - CATEGORIES DE REPARATIONS.

Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories;

- réparations urgentes,
- réparations indispensables mais non urgentes et

- réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

ARTICLE TRENTE-ET-UN - REPARATIONS URGENTES.

Les décisions sont prises par le gérant.

Ce dernier sera juge du fait de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTE-DEUX - REPARATIONS INDISPENSABLES.

Pour les réparations indispensables mais non urgentes, le gérant propose à l'assemblée générale les travaux nécessaires à effectuer.

L'assemblée générale sera juge au point de savoir s'il est nécessaire d'ordonner l'exécution de ces travaux.

ARTICLE TRENTE-TROIS - REPARATIONS NON INDISPENSABLES.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux ou réparations doivent être demandés par des propriétaires possédant au moins la moitié des quotités de l'immeuble, et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité des copropriétaires possédant les septante pour cent des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter les dépenses dans la totalité.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements ou autre partie privative pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de travaux urgents, un accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront nécessairement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière qu'il puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidés d'après les règles qui précèdent.

ARTICLE TRENTE-CINQ - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient

établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété les impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités dans les parties communes qu'ils possèdent.

ARTICLE TRENTE-SIX - RESPONSABILITE.

La responsabilité du fait de l'immeuble (art. 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes, et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-SEPT - AUGMENTATION DES CHARGES.

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE TRENTE-HUIT - RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans les proportions des quotités de chacun dans l'immeuble.

SECTION IV.

Assurances et reconstruction.

ARTICLE TRENTE-NEUF - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz ou l'emploi de mazout, les accidents causés par l'électricité, dégâts d'eau, tempête, et chute d'avions, le recours éventuel des tiers le tout pour la somme à déterminer par l'assemblée générale. Le gérant devra, à cet effet faire toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes; ces primes lui seront payées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les primes de ces assurances seront considérées comme charges communes.

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours quant il leur sera demandé pour les conclusions de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure signer valablement à leur place.

X

ARTICLE QUARANTE - SURPRIME.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, locataires ou ayants-droit, ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toute cause personnelle de l'un des copropriétaires, locataires ou ayants-droit, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN - COPIE.

Chaque propriétaire a droit à une copie des polices d'assurances moyennant les frais à sa charge.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera tenu compte des créanciers inscrits et leur intervention sera requise.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité encaissée par lui à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire la remise en état le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value. Si, l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

En cas d'indemnité insuffisante pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts aux taux légaux courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans les délais prévus. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou

ceux qui auraient voté contre la reconstruction de l'immeuble seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée de céder à ceux-ci ou si tous ne le désirent pas, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant leurs intérêts dans l'indemnité. Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil sur simple demande de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers, il sera choisi de la même façon. Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année avec intérêt au taux légal payable en même temps que le principal.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses seront partagées entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes générales.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de la reconstruction éventuelle. Si un copropriétaire contrairement à l'avis de la majorité estime que l'assurance est faite pour un montant insuffisant il aura toujours la faculté de faire pour son compte personnel une assurance complémentaire à la condition d'en supporter toutes les charges et les primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCE ASCENSEUR.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées dans la proportion de chacun dans les frais de l'entretien de l'ascenseur.

ARTICLE QUARANTE-SIX - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DE TRAVAIL.

Une assurance sera également contracté par tous les copropriétaires par les soins du gérant contre les accidents de travail pouvant survenir au préposé à l'entretien et en général à tout personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des propriétaires. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale. Les primes seront acquittées par le gérant à qui elles seront payées par les copropriétaires, comme prévu à l'acte de base.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - MAJORITES, PROCES-VERBAUX.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité simple des voix à l'exception des articles suivants : 45, 48, 52, 55, 56 et 57, pour lesquels l'unanimité est requise, même en cas d'une seconde assemblée; et qui est valable pour tout l'immeuble.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être insérées dans un journal spécial dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre devra être communiqué à tous les intéressés copropriétaires, usufruitiers, locataires ou autres ayants-droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le cédant devra attirer l'attention toute particulière du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations contenues dans le livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que les ayants-droit.

SECTION I.

Entretien.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

Les travaux de peinture aux façades tant devant que derrière y compris les châssis, les garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées et suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du

gérant.

ARTICLE QUARANTE-NEUF - ENTRETIEN DES CHEMINEES.

Les propriétaires et occupants devront faire ramoner les cheminées, les poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera jugé nécessaire, et au moins une fois l'an pour ceux dont il est fait usage. Les travaux de ramonage seront effectués à la diligence du gérant, mais aux frais des copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE - ESTHETIQUE.

Les propriétaires ou occupants ne peuvent mettre aux fenêtres et aux balcons ni enseignes, ni réclames ni garde-manger, ni linge ou autres objets à l'exception de ce qui est dit ci-après pour le rez de chaussée.

SECTION II.

Ordre intérieur.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - BOIS, CHARBON.

Les propriétaires ne peuvent scier, fendre ou casser du bois.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, pourront être montés à condition que le transport se fasse proprement et ne laisse aucune trace, ni dans l'ascenseur, ni dans la cage d'escalier.

ARTICLE CINQUANTE DEUX - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les dégagements, devront être maintenus dégagés en tous temps. En conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et aux voitures d'enfants.

Les tapis et les carpettes ne pourront être secoués, les occupants devront faire usage d'aspirateurs de poussière.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - TRAVAUX DE MENAGE.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage des tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc ...

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux de gaz en caoutchouc ou flexibles, susceptibles de céder sous la pression du gaz.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - ANIMAUX.

Les copropriétaires de même que leurs locataires et tous autres occupants ne pourront avoir chiens, chats et oiseaux, qu'à titre de pure tolérance.

Il sera strictement défendu d'élever d'autres animaux.

Si l'un de ces animaux était cause de troubles par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourra, par simple majorité des voix, supprimer la tolérance de l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire ne se conforme pas à la décision de l'assemblée générale celle-ci aura le droit de lui réclamer tout dommage et intérêts et de faire valoir judiciairement sa décision en demandant le départ de l'animal, cause de troubles.

SECTION III.

Tranquillité.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - OCCUPATION EN GENERAL.

Les copropriétaires, les locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter et jouir de l'immeuble suivant l'expression juridique et sa notion "en bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de la famille, des gens à leur service et de leurs locataires et visiteurs.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique est toléré, celui d'appareils de radio, télévision et similaires est autorisé mais ces appareils et ces instruments devront être utilisés de manière à ne pas incommoder les autres occupants de l'immeuble.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble sauf ceux actionnant les appareils ménagers, ceux actionnant des services communs et ceux nécessaires aux occupants sans toutefois gêner les autres propriétaires et ceux dont question dans l'acte de base.

Les appareils dentaires ou de médecine bruyants ne sont pas admis.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - BAUX.

Les baux consentis par les propriétaires et les usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter et de jouir en bon père de famille, conformément au présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et s'obliger à respecter sous peine de résiliation de leurs baux et de tous dommages et intérêts après constatation régulière des faits leur reprochés.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - CHARGES DE VILLE.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, police et voirie.

SECTION IV.

Destination des locaux.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - DESTINATION DES APPARTEMENTS.

Les locaux du rez-de-chaussée peuvent être affectés à un commerce ou l'exercice d'une profession libérale. De même l'entresol peut être repris dans cette destination à condition que l'accès est direct par le rez-de-chaussée et n'utilise pas les couloirs d'accès communs.

Les autres locaux de l'immeuble seront destinés exclusivement à l'habitation.

Les médecins spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes ne sont pas admis à exercer leur profession dans l'immeuble, ainsi que les vétérinaires.

ARTICLE CINQUANTE NEUF - PUBLICITE.

Sauf autorisation de l'assemblée générale, il est interdit de faire de la publicité sur la façade de l'immeuble, aucune inscription ne pourra être apportée aux fenêtres et balcons sur les portes et murs extérieurs dans les escaliers, vestibules et passages.

Cependant la publicité est autorisée pour le rez de chaussée commercial, à l'exception d'enseignes lumineuses clignotantes et toute autre forme de publicité qui pourrait nuire à la jouissance tranquille des autres occupants de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements une plaque de modèle autorisé par l'assemblée générale et d'y faire figurer le nom de l'occupant.

ARTICLE SOIXANTE - DEPOTS INSALUBRES.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

SECTION V.

Charges communes

ARTICLE SOIXANTE-UN - DETERMINATION.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs quote-part dans les parties communes sous réserve de ce qui est dit ci-dessous.

Telles sont les dépenses de l'eau, de gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire éventuel du personnel au service de la communauté, et les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'entretien, d'achat et de remplacement du matériel et du

meublier communs, bacs à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire éventuel du gérant, les fournitures de bureau, la correspondance et les frais des diverses assurances, les frais d'éclairage des parties communes, les réparations d'entretien et les grosses réparations.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - EAU, GAZ, ELECTRICITE.

Les consommations individuelles du gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - ENTRETIEN ASCENSEUR.

Contrairement à la règle générale de répartition des charges communes, l'entretien et les réparations à l'ascenseur seront supportés par chacun des propriétaires d'une partie privative à concurrence d'un cinquième, le propriétaire de l'entresol n'intervenant pas dans lesdits frais.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - MODIFICATIONS.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet du présent acte ne peut être modifiée que de l'accord des copropriétaires, statuant à l'unanimité.

SECTION VI.

Dispositions générales.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - LITIGES.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un tiers nommé de commun accord et à défaut d'accord à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance à Bruxelles.

Les demandes de paiement des provisions et des sommes dues pour les dépenses communes seront soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général de copropriété, statut réel du règlement d'ordre intérieur présentement arrêté, demeurera annexé à l'acte de base dressé ce jour par le notaire van der Beek à Schaerbeek.

Tout acte déclaratif ou translatif de propriété ou de jouissance ayant pour objet les appartements ou locaux privatifs de l'immeuble devront, s'ils ne sont pas reçus par le notaire détenteur des minutes du présent acte, contenir la mention que l'intéressé a une parfaite connaissance du règlement de copropriété qui est annexé à cet acte et qu'il s'oblige à le respecter, étant subrogé

dans lesdroits et obligations qui en résultent.
Fait à Schaerbeek, le